



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 357 922
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEUBERGGT. 19
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 976357922

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 328 318	3 730 118
Sum inntekter		4 328 318	3 730 118
Kostnader			
Lønnskostnad		265 853	134 638
Annen driftskostnad		5 356 194	2 613 799
Sum kostnader		5 622 047	2 748 437
Driftsresultat		-1 293 729	981 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 682	46 980
Sum finansinntekter		47 682	46 980
Annen finanskostnad		962 484	809 422
Sum finanskostnader		962 484	809 422
Netto finans		-914 802	-762 441
Resultat før skattekostnad		-2 208 531	219 240
Årsresultat		-2 208 531	219 240
Totalresultat		-2 208 531	219 240
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 208 531	219 240
Sum overføringer og disponeringer		-2 208 531	219 240



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		66 867	14 596
Andre fordringer		67 260	17 600
Sum fordringer		134 127	32 196
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 025	110 334
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 025	110 334
Sum omløpsmidler		137 152	142 530
SUM EIENDELER		137 152	142 530

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		15 402 633	13 194 102
Sum opptjent egenkapital		-15 402 633	-13 194 102
Sum egenkapital		-15 402 633	-13 194 102
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 413 136	12 743 136
Sum annen langsiktig gjeld		14 413 136	12 743 136
Sum langsiktig gjeld		14 413 136	12 743 136
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		450 755	78 093
Leverandørgjeld		226 040	445 737
Annen kortsiktig gjeld		449 854	69 666
Sum kortsiktig gjeld		1 126 649	593 496
Sum gjeld		15 539 785	13 336 632
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		137 152	142 530



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446277

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 357 922
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEUBERG GT. 19
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 976 357 922
SAMEIET NEUBERGGT. 19

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 328 318	3 730 118
Sum inntekter		4 328 318	3 730 118
Kostnader			
Lønnskostnad		265 853	134 638
Annen driftskostnad		5 356 194	2 613 799
Sum kostnader		5 622 047	2 748 437
Driftsresultat		-1 293 729	981 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 682	46 980
Sum finansinntekter		47 682	46 980
Annen finanskostnad		962 484	809 422
Sum finanskostnader		962 484	809 422
Netto finans		-914 802	-762 441
Resultat før skattekostnad		-2 208 531	219 240
Årsresultat		-2 208 531	219 240
Totalresultat		-2 208 531	219 240
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 208 531	219 240
Sum overføringer og disponeringer		-2 208 531	219 240



Organisasjonsnr: 976 357 922
SAMEIET NEUBERG GT. 19

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		66 867	14 596
Andre fordringer		67 260	17 600
Sum fordringer		134 127	32 196
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 025	110 334
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 025	110 334
Sum omløpsmidler		137 152	142 530
SUM EIENDELER		137 152	142 530
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		15 402 633	13 194 102
Sum opptjent egenkapital		-15 402 633	-13 194 102



Sum egenkapital	-15 402 633	-13 194 102
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 413 136	12 743 136
Sum annen langsiktig gjeld	14 413 136	12 743 136
Sum langsiktig gjeld	14 413 136	12 743 136
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	450 755	78 093
Leverandørgjeld	226 040	445 737
Annen kortsiktig gjeld	449 854	69 666
Sum kortsiktig gjeld	1 126 649	593 496
Sum gjeld	15 539 785	13 336 632
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	137 152	142 530



Organisasjonsnr: 976 357 922
SAMEIET NEUBERGGT. 19

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7429

SAMEIET NEUBERGGT. 19



Velkommen til årsmøte i SAMEIET NEUBERGGT. 19

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 18:00, Majorstuen Seniorarena, Slemdalsveien 3.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Budsjett for 2025
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Eventuelt

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NEUBERGGT. 19



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Hege Herø

Forslag til vedtak
Hege Herø er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble Erik Ingeberg og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlegg:

- Årsrapport
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter 1-16
- Kommentarer til årsregnskapet

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapporten og årsregnskapet godkjennes, og at årets underskudd på 2 208 531 føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Budsjett for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Budsjettet for 2025 er oppført som siste kolonne i oversikten over resultatregnskapet for 2024.



Styrets innstilling

Budsjettet for 2025 legges frem for årsmøtet til orientering. Styret har både plikt og rett til å vedta budsjettet, og dette ble gjort på styremøtet 27. januar.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar budsjettet for 2025 til etterretning.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000 på årsbasis. Dette er det samme beløpet som for 2024. Det sittende styret har valgt å fordele dette beløpet med 50 % til styreleder og 50 % fordelt på de øvrige styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 175 000 kroner på årsbasis.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

I fjor ble hele styret valgt for en periode på ett år, og samtlige står derfor på valg på dette årsmøtet. Ole Kristian Skauan har ikke lenger tilknytning til sameiet, og går derfor ut av styret. De øvrige fire styremedlemmene er villige til å fortsette som et team.

Innstilling

Det avtroppende styret foreslår at følgende velges som nytt styre:

Leder: Erik Ingeberg (eier, seksjon 45) (gjenvalg)

Medlemmer:

- Benedicte Ellingsen (eier, seksjon 41) (gjenvalg)
- Gina Cerezo (eier, seksjon 27) (gjenvalg)
- Hege Herø (leietaker, seksjon 2) (gjenvalg)
- Forslag på det siste styremedlemmet ettersendes

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Erik Ingeberg

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Benedicte Rieck Ellingsen
- Forslag ettersendes
- Gina Cerezo
- Hege Herø

Sak 9

Eventuelt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Saker som tas opp under eventuelt tas til kun til orientering av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Tas til orientering



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden årsmøtet 10. april 2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Ingeberg	Strandveien 6, Vettre
Styremedlem	Benedicte Ellingsen	Neuberggata 19 A
Styremedlem	Hege Herø	Neuberggata 19 A
Styremedlem	Ana Georgina Reynoso Cerezo	Neuberggata 19 A
Styremedlem	Ole Kristian Skauan	Munkedamsveien 59

Styret

Styret kan kontaktes på neuberggt19@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Neuberggt. 19

Sameiet består av 70 seksjoner.

Sameiet Neuberggt. 19 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976357922, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215 251

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Neuberggt. 19 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Det nåværende styret ble valgt på det ordinære årsmøtet 10. april 2024. Styret har i perioden bestått av Erik Ingeberg (leder), Benedicte Rieck Ellingsen, Gina Cerezo, Ole Kristian Skauan og Hege Herø.

Styret har avholdt styremøter ved behov, i tillegg til hyppig dialog om utfordringene med bygningsmassen og andre løpende driftsproblemer

Styret har i hovedsak fordelt oppgavene slik mellom seg:

- Løpende drift: Erik Ingeberg
- Oppfølging av vannskader: Erik Ingeberg
- Sikkerhet (brannvern): Benedicte Rick Ellingsen og Ole Kristian Skauan
- Sikkerhet (innbrudd og tyverier): Alle unntatt Ole Kristian Skauan
- Kartlegging av vedlikeholdsbehov i bygningsmassen: Erik Ingeberg og Gina Cerezo
- HMS: Gina Cerezo
- Økonomi: Erik Ingeberg og Benedicte Rieck Ellingsen
- Informasjon og kommunikasjon: Erik Ingeberg, Hege Herø og Benedicte Ellingsen
- Holde oversikt over beboere og ordne med postkasseskilt og ringeklokker: Hege Herø
- Dugnader: Benedicte Rieck Ellingsen og Hege Herø

Oppfølging av vannskader

Situasjonen med vannskadene i sameiet har vært tema på det ordinære årsmøtet 10. april og på de ekstraordinære årsmøtene 13. august 2024 og 18. mars 2025.

Det har i 2024 vært arbeidet med flere større kartleggings- og reparasjonsprosesser i sameiet. Det er oppdaget store bygningstekniske svakheter på terrassene til tre leiligheter i 5., 6. og 7. etasje i A-bygget, og disse feilene må dessverre utbedres før både ytre og indre skader fra og med 5. etasje og nedover kan repareres.

Det er utført enkelte utbedringer av lekkasjene som har vært fra gårdsrommet og ned i butikken, garasjen og bodene, men det gjenstår fortsatt arbeid også der.

Arbeidet med å kartlegge årsakene til fuktinntrengingen i korridorene i B-bygget er startet, og vil bli fulgt opp i tiden som kommer. Det er dessuten avdekket vannskader innvendig i en av leilighetene i 1. etasje i B-bygget.

På det ekstraordinære årsmøtet 18. mars 2025 ble det etterspurt en oversikt over påløpte kostnader knyttet til vannskadene. Fra og med 2023 og frem til nå er dette totalt 6 171 912 kroner inkl. mva. Beløpet fordeler seg på disse hovedpostene:

- SW Bygg AS (entreprenør nr 1): 1 398 325 kroner
- Oslo Entreprenørbedrift AS (entreprenør nr. 2): 3 143 934 kroner
- OBOS Prosjekt AS (prosjekt- og byggeledelse): 1 145 045 kroner
- AS Hibas (leie av diverse utstyr som f.eks. avfukter og toalett mm til arbeiderne på bygget): 204 122
- Diverse utgifter (konsulent tjenester, brannteknisk, statiker m.m.): 179 080 kroner



Sikkerhetsarbeid i sameiet

Etter flere innbrudd i sykkelrom og boder fikk styret installert et alarmsystem med dørkoder og videooverføring til Sector Alarm. Det er grunn til å tro at dette har medvirket til reduserte problemer med tyverier fra sameiet.

Sameiet inngikk tidligere en avtale med Brakon om installasjon og drift av et brannvarslingssystem. Innføringen av systemet ble preget av mange utfordringer, men alt skal nå fungere etter hensikten.

Avarn Security er koblet på brannsystemet, slik at de vil varsle brannvesenet ved behov. Avarns vektertjenester benyttes når det oppstår ordensmessige problemer i sameiet.

Mindre vedlikeholdsprosjekter

Styreleder har gjennomgått sameiets økonomiske avtaler med leverandører og med Coop, og reforhandlet disse. Vaktmester- og renholdstjenestene følges tettere opp og rutiner er innskjerpet.

I tillegg til oppfølging av de mange behovene for service og reparasjoner, har styret tatt initiativ overfor Coop med tanke på å finne en løsning som ivaretar sameiets behov for et ryddigere inngangsparti og Coops behov for kortsiktig lagring. En eventuell endring vil sannsynligvis trenge godkjenning fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, og kan dermed ta noe lenger tid og er fortsatt ikke avklart.

Heisene: Sertifisering av Heis A + B er godkjent. Oppdatering av heiskontrollarm (da 2G utgår) og fornyet serviceavtale med Kone.

Vannmålere ble installert i mars 2023 og viser klart reduksjon av eiendomsskatter.

Belysning utendørs: Nye utelamper er installert i trappen mellom tunet og inngangspartiet.

Garasjeporten var i utgangspunktet svekket, og etter påkjørsel i 2024 ble porten skiftet ut i februar 2025.

Renhold og vaktmestertjenester:

- Rene Trapper AS: Reforhandlet renholdsavtale hvor også vindu mot trappeløp er medtatt i ukentlige rutiner.
- Majorservice: Oppfølging av leveransen av vaktmestertjenester med innskjerpete rutiner for utførelse er gjennomgått.

Fremtidig vedlikeholdsbehov

Det elektriske anlegget trenger en grundig gjennomgang og oppdatering. Oppdatering av hovedstrømskap vurderes utført. Det trengs også fjerning av rust fra svalganger og ytre trappeløp samt maling av alle ytre vegger.



Til årsmøtet i Sameiet Neberggt. 19

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Neberggt. 19 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap. Årsregnskap 2024.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SAMEIET NEUBERGGT. 19
ORG.NR. 976 357 922, KUNDENR. 7429

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 202 789	3 688 608	4 174 000	4 491 000
Ladeinntekter EL-bil		27 167	16 069	0	0
Andre inntekter	3	98 362	25 441	0	600 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 328 318	3 730 118	4 174 000	5 091 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 853	-16 638	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-233 000	-118 000	-175 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-9 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-129 325	-122 985	-130 000	-136 000
Konsulenthonorar	7	-676 273	-50 823	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-2 500 665	-731 160	-2 245 000	-1 254 000
Forsikringer		-673 930	-398 980	-562 636	-675 000
Kommunale avgifter	9	-497 077	-551 983	-637 000	-711 600
Energi/fyring		-138 590	-181 847	-160 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-240 483	-275 050	-300 000	-312 000
Andre driftskostnader	10	-490 851	-291 971	-274 000	-285 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 622 047	-2 748 437	-4 638 636	-3 863 600
DRIFTSRESULTAT		-1 293 729	981 682	-464 636	1 227 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 682	46 980	0	0
Finanskostnader	12	-962 484	-809 422	-935 000	-1 055 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-914 802	-762 441	-935 000	-1 055 000
ÅRSRESULTAT		-2 208 531	219 240	-1 399 636	172 400
Overføringer:					
Udekket tap		-2 208 531	0		
Reduksjon udekket tap		0	219 240		



SAMEIET NEUBERGGT. 19
ORG.NR. 976 357 922, KUNDENR. 7429

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		66 867	14 596
Forskuddsbetalte kostnader		13 134	10 600
Andre kortsiktige fordringer	13	54 126	7 000
Driftskonto OBOS-banken		0	107 416
Sparekonto OBOS-banken		3 025	2 919
SUM OMLØPSMIDLER		137 152	142 530
SUM EIENDELER		137 152	142 530
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-15 402 633	-13 194 102
SUM EGENKAPITAL		-15 402 633	-13 194 102
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	14 413 136	12 743 136
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 413 136	12 743 136
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 743	66 266
Leverandørgjeld		226 040	445 737
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 800 000)		445 164	0
Påløpte renter		5 591	78 093
Annen kortsiktig gjeld	16	361 111	3 400
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 126 649	593 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		137 152	142 530
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 03.04.2025			
Styret i Sameiet Neuberggt. 19			
Erik Ingeberg	Hege Herø	Ana Georgina Reynoso	
Benedicte Ellingsen	Ole Kristian Skauan		

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 655 701
Garasje	233 400
Lokale	175 416
Dugnadsgebyr	118 500
TV/Internett	50 372
Elbil akonto	4 800
Dugnadskostnader	-35 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 202 789

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Flyttegebyr	5 094
Opprydding kunderskonto	71
Refusjon	93 197
SUM ANDRE INNETEKTER	98 362

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 853
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 853

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 233 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 019, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 308
Norconsult	-32 063
Advokatfirmaet Kildebo AS	-115 382
Firefly AS	-100 800
Ekstrakostnad rettsmekling	-3 900
Saksomkostninger Skape Entreprenør AS	-415 820
Sum juridisk	-635 902
SUM KONSULENTHONORAR	-676 273

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-703 413
SW Bygg AS	-986 592
Oslo Entreprenørbedrift AS	-349 179
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 039 183
Drift/vedlikehold bygninger	-61 288
Drift/vedlikehold VVS	-76 816
Drift/vedlikehold elektro	-37 958
Drift/vedlikehold heisanlegg	-82 634
Drift/vedlikehold brannsikring	-129 082
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-62 325
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 379
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 500 665

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-232 807
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-263 726
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-497 077

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-15 649
Håndverktøy	-2 999
Vaktmestertjenester	-126 498
Vakthold	-58 227
Renhold ved firmaer	-92 964
Andre fremmede tjenester	-179 062
Trykksaker	-29
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 019
Andre kontorkostnader	-847
Porto	-300
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 925
Bank- og kortgebyr	-3 485
Velferdskostnader	-6 348
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-490 851

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	335
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	572
Kundeutbytte fra Gjensidige	46 775
SUM FINANSINNTEKTER	47 682

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-938 043
Renter på leverandørgjeld	-54
Renter og provisjon på kassekreditt	-24 387
SUM FINANSKOSTNADER	-962 484

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Felleskostnader fakturert i 2025 - gjelder 2024	54 126
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	54 126

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 25 år., avdragsfritt frem til 01.10.25

Opprinnelig 2018 -15 956 626

Nedbetalt tidligere 3 213 490

Nedbetalt i år 0

-12 743 136

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.07.27

Opprinnelig 2024 -1 670 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

-1 670 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-14 413 136****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpt kostnad påbegynt prosjekt -349 179

Innbetaling uten kid - ført til kundereskontro i 2025 -11 932

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -361 111



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 7429 Selskapsnavn: SAMEIET NEUBERGGT. 19

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.